



## Actus Investor A/S

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 26497159

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.03.2022

---

**Kasper Dalgaard Graverholt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Actus Investor A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 26497159  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Claus Møller, formand  
Frederik Møller  
Jesper Kaas Horsbøl

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Actus Investor A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.03.2022

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**

direktør

## Bestyrelse

**Claus Møller**

formand

**Frederik Møller**

**Jesper Kaas Horsbøl**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Actus Investor A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Actus Investor A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30.03.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formidling af investeringsprojekter inden for fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år realiseret et overskud på 7.718 t.kr., hvilket anses for at være tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat 8.218 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		5.412.580	13.131.200
Andre eksterne omkostninger		(387.074)	(255.171)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.025.506</b>	<b>12.876.029</b>
Personaleomkostninger	1	(1.546.882)	(1.540.274)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.478.624</b>	<b>11.335.755</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(43.265)	0
Andre finansielle indtægter	2	5.125.238	894.540
Andre finansielle omkostninger		(59.728)	(11.264)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.500.869</b>	<b>12.219.031</b>
Skat af årets resultat	3	(783.024)	(2.500.080)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.717.845</b>	<b>9.718.951</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.717.846	9.718.951
Overført resultat		(1)	0
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.717.845</b>	<b>9.718.951</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		456.735	0
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>456.735</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>456.735</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.000	6.126.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.440.072	10.485.353
Andre tilgodehavender		776.357	89.393
Periodeafgrænsningsposter		0	2.724
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.291.429</b>	<b>16.703.970</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.394.075</b>	<b>55.269</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.685.504</b>	<b>16.759.239</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.142.239</b>	<b>16.759.239</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		0	1
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.717.846	9.718.951
<b>Egenkapital</b>		<b>8.217.846</b>	<b>10.218.952</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.798	58.888
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.700.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		783.024	2.500.080
Anden gæld		88.571	2.281.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>924.393</b>	<b>6.540.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>924.393</b>	<b>6.540.287</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.142.239</b>	<b>16.759.239</b>

Eventualforpligtelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1	9.718.951	10.218.952
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(9.718.951)	(9.718.951)
Årets resultat	0	(1)	7.717.846	7.717.845
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>7.717.846</b>	<b>8.217.846</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.543.566	1.538.381
Andre omkostninger til social sikring	3.316	1.893
	<b>1.546.882</b>	<b>1.540.274</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	76.138	39.540
Dagsværdireguleringer	5.049.100	855.000
	<b>5.125.238</b>	<b>894.540</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	783.024	2.500.080
	<b>783.024</b>	<b>2.500.080</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	51.250.000
Afgange	(50.750.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>500.000</b>
Andel af årets resultat	(43.265)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(43.265)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>456.735</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Actus A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af projekthonorar og projektprovision samt øvrige indtægter, der relaterer sig til selskabets primære drift. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration, samt omkostningsrefusion til moderselskabet for brug af lokaler, salgsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv. herunder aktieavance ved salg af unoterede aktier.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.